



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 215]
No. 215]

नई दिल्ली, सोमवार, अक्टूबर 1, 2012/आश्विन 9, 1934
NEW DELHI, MONDAY, OCTOBER 1, 2012/ASVINA 9, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 27 सितम्बर, 2012

सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा हेतु दिनांक 2 मई, 2012 के आदेश के माध्यम से प्रदत्त किरायों की समीक्षा हेतु मुर्गाव पत्तन न्यास द्वारा दाखिल आवेदन को इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार एतद्द्वारा निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

प्रकरण सं. टीएएमपी/8/2012-एमओपीटी

मुर्गाव पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(अगस्त, 2012 के 8वें दिन पारित)

इस प्राधिकरण ने, मुर्गाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से उसके संपदा किरायों के संशोधन के लिए प्राप्त प्रस्ताव को निपटाते हुए 2 मई, 2012 को एक आदेश पारित किया था। यह आदेश राजपत्र सं. 130 द्वारा भारत के राजपत्र में 18 मई, 2012 को अधिसूचित किया गया था।

2.1. इस संदर्भ में, एमओपीटी ने दिनांक 28 मई 2012 के अपने पत्र के माध्यम से निम्नलिखित निवेदन किए हैं:

(i). इस प्राधिकरण ने लाइसेंस शुल्क, मार्ग-अनुमति प्रभार और पत्तन द्वारा नियुक्त भूमि मूल्य निर्धारक द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य के आधार पर अग्रवर्ती तटभूमि (फोरशोरलैंड) पर कब्जे के लिए प्रभारों का संशोधन किया था।

(ii). मुर्गाव हार्बर / वास्को-डि-गामा-खाड़ी और हैडलैंड साडा स्थित भूमि की वर्ष 2012-13 के लिए वर्तमान लाइसेंस शुल्क क्रमशः ₹404/- और ₹321/- की तुलना में इसका लाइसेंस शुल्क क्रमशः ₹ 300/- और ₹ 250/- संशोधित किया गया है।

वर्ष 2012-13 के लिए, वास्को-डि-गामा खाड़ी में लॉज / बार्ज की मरम्मत का कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के उद्देश्य के लिए फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिए मौजूदा प्रभार ₹346.49 के मुकाबले ₹ 300/- तक संशोधित किया गया है।

मुर्गाव हार्बर / वास्को-डि-गामा खाड़ी पर वर्ष 2012-13 के लिए मौजूदा मार्ग अनुमति प्रभार ₹300/- को ₹ 415/- तक संशोधित किया गया है।

(iii). इस प्राधिकरण ने यह बताते हुए एक शर्त शामिल की है कि एमओपीटी द्वारा मुर्गाव हार्बर में समुद्र तक के पिछवाड़े (रिअर सी साइड) को रिक्लेम कर लेने के तुरंत बाद पत्तन भूमि पर कार्यालय भवनों और अन्य संरचनाओं के लिए और मुर्गाव हार्बर / वास्को-डि-गामा खाड़ी पर कब्जा के लिए प्रभार ₹ 500/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति कैलेंडर, महीना तक संशोधित किए जाएंगे।

(iv). उसी तरह, इस प्राधिकरण ने यह बताते हुए भी एक शर्त शामिल की है कि हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र के स्थानान्तरित हो जाने के तुरंत बाद पत्तन भूमि पर कार्यालय भवन और अन्य संरचनाओं के लिए लाइसेंस शुल्क और हैडलैंड साडा और बोगड़ा में मार्ग अनुमति प्रभार ₹ 400/- प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति कैलेंडर माह तक संशोधित कर दिए जाएंगे।

(v). इस संबंध में, यहां यह सूचित किया जाता है कि भूमि मूल्यांकन पुराने ए.ओ. भवन, मुर्गाव हार्बर स्थित 226 वर्ग मीटर के छोटे भूखंड का किया गया था। भूमि का रिक्लेम किए जाने के संदर्भ में मूल्यांकक द्वारा उल्लेख की गई शर्त उस इलाके के संपूर्ण क्षेत्र पर लागू नहीं होती बल्कि, केवल उस भूमि के (उपरोक्त) टुकड़े पर ही लागू होगी।

मूल्यांकक ने अपनी मूल्यांकन रिपोर्ट में बताया है कि कथित भूखंड छोटा है और भूखंड को विकसित किए जाने की कोई गुंजाइश नहीं है और उसका मूल्यांकन ₹ 6,000/- प्रति वर्ग मीटर तक किया गया था। तथापि, यदि भूखंड का रिक्लेम अथवा अन्य तरीकों के जरिये विस्तार किया जाएगा तो, कथित प्लॉट का मूल्य ₹ 10,000/- प्रति वर्ग मीटर हो जाएगा। कथित प्लॉट (भूखंड) मुर्गाव पत्तन की पश्चिम (दिशा) में अंतिम छोर पर स्थित है। इस समय, मुख्य प्रचालन स्थान बर्थ संख्या 10 और 11 है, जो कथित प्लॉट से 5 किमी दूर पर है। मुर्गाव हार्बर में रीअर सी साइड को रिक्लेम करने से प्रचालन क्षेत्र पर कोई दुष्परिणाम नहीं होगा। अतएव, मुख्य प्रचालन क्षेत्र से दूर छोटी नमूना प्लॉट की दर संपूर्ण क्षेत्र पर लागू नहीं की जा सकती है।

(vi). हैडलैंड साडा स्थित भूमि के मूल्यांकन के संबंध में, मूल्यांकक ने कथित प्लॉट का मूल्यांकन ₹ 5000/- प्रति वर्ग मीटर तक किया है क्योंकि कचरा संयंत्र भूखंड को एक न देखने लायक और अस्वास्थ्यकर छवि प्रदान करता है जो प्लॉट का मूल्य कम कर देती है। यदि इस संपत्ति से कचरा संयंत्र को दूर हटाया जाता है तो बाजार मूल्य ₹ 8,000/- प्रति वर्ग मीटर हो जाएगा। इस संबंध में, बताया गया है कि इस क्षेत्र (झोन) में आनेवाला क्षेत्र तकरीबन 196.72 एकड़

है। मूल्यांकन के लिए विचार किए गए कथित प्लॉट पर पत्तन का अस्पताल मौजूद है। कथित कचरा स्थान से प्रचालन क्षेत्र बहुत ही दूर है अर्थात् 5 से 6 किलोमीटरों और इसलिए इस प्रचालन क्षेत्र पर कचरे का दुष्प्रभाव नहीं होगा। इसलिए, मूल्यांकक द्वारा उल्लिखित शर्त उस क्षेत्र (ज़ोन) के सम्पूर्ण क्षेत्र पर लागू नहीं होती।

(vii). साडा इलाके से कचरा संयंत्र हटवाने के लिए पत्तन प्रशासन गोवा सरकार के समक्ष अपनी लगातार कोशिश कर रहा है। तथापि, सभी कोशिशें व्यर्थ हो गई हैं। मुर्गाव हार्बर स्थित रीअर सी साईड को रिक्लेम करने के लिए, पत्तन ने फिलहाल कोई योजना नहीं बनाई है क्योंकि कथित क्षेत्र ब्रेक-वाटर क्षेत्र से बाहर है और ब्रेक-वाटर के पश्चिम (दिशा) में एक और ब्रेक-वाटर बनाए बिना रिक्लेम करना संभव नहीं है। अतएव, संपूर्ण मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा क्षेत्र पर एक जैसी शर्त लागू करना उचित नहीं होगा।

(viii). इस प्राधिकरण ने मुर्गाव हार्बर में मौजूद लाइसेंस शुल्क को 25% तक और हैडलैंड साडा पर 22% तक घटा दिया है। इस प्राधिकरण को 2012-13 से 2014-15 तक के वर्षों के लिए प्रस्तुत अनुमानों के मुताबिक प्रधान गतिविधि "संपदा किराया" 35% तक घाटे में है। कथित घाटा और अधिक बाढ़ जाएगा।

2.2. उपरोक्त प्रस्तुतियों को ध्यान में रखते हुए, पत्तन ने अनुरोध किया है कि प्रशुल्क निर्धारण मार्गदर्शियों के मुताबिक परिकलित 35% घाटे पर विचार करते हुए उसके द्वारा प्रस्तावित संपदा किराए से जुड़े आदेश दिनांक 2 मई 2012 की समीक्षा की जाए।

3. जैसाकि 2005 के प्रशुल्क मार्गदर्शियों की धारा 3.3.1. में अनुबंधित है, यदि किसी एक प्रशुल्क आदेश की समीक्षा के लिए कोई आवेदन आदेश की भारत का राजपत्र में अधिसूचना के 30 दिन के भीतर दाखिल किया जाता है तो उस पर विचार किया जा सकता है। एमओपीटी का आदेश 18 मई 2012 को अधिसूचित किया गया है और एमओपीटी ने अपने प्रशुल्क आदेश की समीक्षा के लिए अपना आवेदन 30 दिनों के अंदर दाखिल कर दिया है।

4.1. जैसाकि दिनांक 2 मई 2012 के प्रशुल्क आदेश के सं. 8(vi)(ख) के उप-पैरा तीन में लिखा गया है, मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर स्थित भूमि हेतु अधिक बाजार मूल्य पर विचार किए जाने के लिए एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत तर्क भविष्य पर निर्भर है और केवल तब ही सफल होगा जब एमओपीटी मुर्गाव हार्बर स्थित रीअर सी साईड का रिक्लेम पूरा करेगा और हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र को स्थलांतरित कर दिया जाएगा। अतएव, कुछ विशिष्ट आकस्मिक घटनाओं द्वारा प्रभावित बाजार मूल्य के आधार पर कथित भूमि हेतु पट्टेदारी किराए निर्धारित करना उचित नहीं समझा गया है। इसलिए, मुर्गाव हार्बर स्थित भूमि के बाजार मूल्य ₹ 6000/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर के लिए बाजार मूल्य ₹ 5000/- के आधार पर पट्टेदारी किराये निर्धारित किए गए थे। तथापि, मुर्गाव हार्बर स्थित रीअर सी साईड के रिक्लेमेशन और हैडलैंड साडा / वास्को शहर से कचरा संयंत्र का स्थानांतरण पूरा होने जाने के तुरंत बाद मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर हेतु मूल्यांकक द्वारा संशोधित बाजार मूल्य क्रमशः ₹ 10000/- प्रति वर्ग मीटर और ₹ 8000/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर परिकलित पट्टेदारी किराया वसूल करने के लिए एमओपीटी को अनुमति दे दी गई थी। इस संबंध में एक समुचित शर्त दरमानों में प्रदान की गई थी ताकि दोबारा इस प्राधिकरण की अनुमति लेना पत्तन के लिए आवश्यक न हो।

4.2. इस प्रकार, एमओपीटी ने मुर्गाव हार्बर पर ₹ 6000/- प्रति वर्ग मीटर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर पर ₹ 5000/- प्रति वर्ग मीटर के बाजार मूल्य के आधार पर कमतर किराये की समीक्षा के लिए इस समय अपने पत्र दिनांक 28 मई 2012 के जरिए आवेदन दाखिल किया है।

4.3. एमओपीटी के संदर्भित प्रस्ताव को निपटाने के लिए की गई कार्रवाई के दौरान एमओपीटी द्वारा की गई प्रस्तुतियाँ इस तरह का प्रभाव डालती हैं कि जिस भूखंड के आधार पर मूल्यांकक ने मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर-स्थित भूमि के लिए बाजार मूल्य प्रस्तुत किया है (वह) संपूर्ण मुर्गाव हार्बर / हैडलैंड साडा क्षेत्र का प्रतिनिधित्व करता है

जिसके लिए किराए निर्धारित किए जाने हैं। अपने पत्र दिनांक 28 मई 2012 के जरिए एमओपीटी द्वारा की गई प्रस्तुतियाँ, जिन पर पैरा 2.1. (v), (vi) और (vii) में चर्चा की गई है, इस प्राधिकरण के संज्ञान में नहीं लाये गए थे।

4.4. जिस प्रकार इस समय एमओपीटी द्वारा बताया जा रहा है, यदि रिअर सी साइड के रिक्लेमेशन और कचरा संयंत्र स्थानांतरित किए जाने से मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर क्षेत्र का केवल एक भाग ही प्रभावित होगा तो, मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर के भीतरी क्षेत्र का सही और सटीक वर्गीकरण मालूम करना आवश्यक होगा ताकि मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर के अंदर अलग अलग किराया प्रदान करना संभव हो सके।

4.5. तदनुसार, दिनांक 7 जून 2012 के हमारे पत्र के जरिये एमओपीटी से अनुरोध किया गया था कि मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर के भीतरी क्षेत्र का सही-सही और सटीक वर्गीकरण प्रस्तुत करे ताकि मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा / वास्को शहर के भीतर अलग अलग किराया प्रदान किया जा सके।

5. जवाब में, एमओपीटी ने दिनांक 14 जून 2012 के अपने पत्र के जरिए, उसके न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित एमओपीटी की भूमि उपयोग योजना की एक प्रति प्रस्तुत की है। भूमि उपयोग योजना में, एमओपीटी ने मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा से संबंधित प्लॉट्स पर चिह्न लगाया है।

6.1. इसके अलावा, एमओपीटी ने दिनांक 14 जून 2012 के अपने पृथक पत्र के जरिए निम्नलिखित मुख्य प्रस्तुतियाँ की हैं:

- (i). मूल्यांकक ने मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा में भूमि के छोटे टुकड़ों का मूल्य निर्धारण किया था और; भूमि के अलग-अलग टुकड़ों के बाजार मूल्य का निर्धारण क्षेत्र के रिक्लेमेशन / कचरा डलाव हटा दिये जाने की शर्त पर किया गया था।
- (ii). वास्को शहर की पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के तहत सर्वे किए गए भूखंड के समीप कचरा डलाव की उपस्थिति के कारण हैडलैंड साडा / बोगड़ा स्थित संलग्न भूमि पर कोई दुष्प्रभाव नहीं होगा। इसी प्रकार, मुर्गाव हार्बर / वास्को खड़ी स्थित पत्तन का प्रचालन क्षेत्र पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के तहत सर्वे क्ये गए विचाराधीन भूखंड से बहुत दूर है।
- (iii). पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत दिनांक 1 जून 2012 के मूल्यांकन प्रमाणपत्र के मुताबिक, मूल्यांकक ने प्रमाणित किया है कि संलग्न भूमि को विकसित और उपयोग किए जाने की समान संभावना मौजूद है और इसलिए, इसका मूल्य मुर्गाव हार्बर / वास्को खड़ी और हैडलैंड साडा / बोगड़ा स्थित भूमि के, संशोधित मूल्य क्रमशः ₹ 10000/- प्रति वर्ग मीटर और ₹ 8000/- प्रति वर्ग मीटर के रूप में स्वीकार किया जा सकता है।

6.2. एमओपीटी ने दिनांक 14 जून 2012 के अपने पत्र के माध्यम से, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत दिनांक 1 जून 2012 के मूल्यांकन प्रमाणपत्र की प्रतियाँ भी प्रस्तुत कर दी हैं। अब पत्तन द्वारा कथित भूखंडों के लिए प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट, नीचे दोहरायी गई हैं:

- (i). मुर्गाव हार्बर के संबंध में:

"मूल्यांकन रिपोर्ट सं. आरपीएस/27/2011/960 दिनांक 16/07/2011, के अनुशेष का संदर्भ देते हुए भाग-II मूल्यांकन के पैरा 3 के तहत वर्णित संशोधित मूल्य ₹ 10000/- प्रति वर्ग मीटर है। यह समझाया गया है कि द्वारा सं.9 तक का संलग्न पत्तन प्रचालन क्षेत्र पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं.3 के तहत सर्वोक्षित

विचाराधीन भूखंड के सत्ताय/ निरंतरता में है और इसलिए, इसका मूल्य, माप, आकार जैसी अन्य विशेषताएं लगभग वही रहने की शर्त पर वही स्वीकार किया जा सकता है जो ऊपर संदर्भित रिपोर्ट में विचाराधीन संपत्ति का संशोधित मूल्य ₹ 10000/- प्रति वर्ग मीटर है।"

(ii). हैडलैंड साडा के संबंध में:

"मूल्यांकन रिपोर्ट सं. आरपीएस/27/2011/959 दिनांक 16/07/2011 के अनुशेष का संदर्भ देते हुए भाग-II मूल्यांकन के पैरा 3 के तहत वर्णित संशोधित मूल्य ₹ 8000/- प्रति वर्ग मीटर है। यह समझाया गया है कि एमओपीटी से संबंधित, पड़ोस में संलग्न संपत्ति, वास्को शहर सर्वे की पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के तहत सर्वेक्षित विचाराधीन भूखंड के पास कचरा-डलाव की उपस्थिति से कोई दुष्प्रभाव नहीं पड़ता है और इसलिए, इसका मूल्य, माप, आकार जैसी अन्य विशेषताएं लगभग वही रहने की शर्त पर वही स्वीकार किया जा सकता है जो ऊपर संदर्भित रिपोर्ट में विचाराधीन संपत्ति का संशोधित मूल्य ₹ 8000/- प्रति वर्ग मीटर है।"

6.3. अतएव, एमओपीटी ने दिनांक 14 जून 2012 के अपने पत्र में मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन प्रमाणपत्र पर विचार करने और 'संपदा किरायों' के संशोधन आदेश की समीक्षा करने के लिए अनुरोध किया है।

7.1. इस संबंध में, निम्नलिखित का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा:

(i). मुर्गाव हार्बर के संबंध में:

मई 2012 में मुर्गाव हार्बर हेतु लीज किराए निर्धारित करते समय, एमओपीटी ने मुर्गाव हार्बर के संबंध में अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट को प्रस्तुत किया था।

जैसाकि, उस समय मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा जा सकता है कि पी.टी. शीट 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई संपत्ति के आधार पर, मूल्यांकक ने मुर्गाव हार्बर का मूल्यांकन प्रस्तुत किया था। यह कारण बताते हुए कि कथित भूखंड क्षेत्रफल में छोटा है और भूखंड को विकसित किए जाने की अधिक गुंजाइश नहीं थी, मूल्यांकक ने भूखंड को ₹ 6000/m² तक मूल्यांकित किया था।

तथापि, मूल्यांकन रिपोर्ट के एक अनुशेष में, मूल्यांकक ने बताया है कि रिअर सी साइड को विकसित किए जाने की संभावना है और एतद्वारा भूखंड को विस्तृत किया जा सकता है, जिस स्थिति में भूखंड को विकसित किए जाने की और बेहतर प्रतिलाभ प्राप्त किए जाने की संभावना और भी बढ़ जाएगी। अतएव, यदि रिकलेमेशन के जरिये भूखंड को बढ़ाया जाता है तो, मूल्यांकक ने मुर्गाव हार्बर स्थित भूमि का मूल्यांकन, ₹10000/m² तक कर दिया था।

अब, मूल्यांकक ने दिनांक 1 जून 2012 के एक अन्य अनुशेष के जरिये बताया है कि गेट सं. 9 तक का पत्तन प्रचालन क्षेत्र, पी.टी. शीट 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे किए गए विचाराधीन भूखंड तक फैला हुआ है और अतएव, उसका मूल्य भी संशोधित मूल्य ₹10000/m² के समान माना जा सकता है।

(ii). हैडलैंड साडा के संबंध में:

मई 2012 में हैडलैंड साडा हेतु लीज किराए निर्धारित करते समय, एमओपीटी ने हैडलैंड साडा के संबंध में अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट को प्रस्तुत किया था।

जैसाकि, उस समय मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट से देखा गया है, वास्को शहर सर्वे की पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित संपत्ति के आधार पर, मूल्यांकक ने हैडलैंड साडा हेतु मूल्यांकन प्रस्तुत किया था। इस आधार पर कि कचरा संयंत्र के कारण कथित क्षेत्र बहुत भद्दा और अस्वास्थ्यकर दिखाई देता है, मूल्यांकक ने प्लॉट को ₹5000/m² तक मूल्यांकित किया था।

तथापि, मूल्यांकन रिपोर्ट के एक अनुशेष में, मूल्यांकक ने कहा है कि यदि कचरा संयंत्र हटा दिया जाए तो, मूल्य बढ़ जाएगा। अतएव, मूल्यांकक ने मौजूदा हालत में हैडलैंड साडा स्थित क्षेत्र का मूल्यांकन ₹5000/m² और यदि कचरा संयंत्र हटा दिया जाए तो ₹8000/m² तक किया है।

अब, दिनांक 1 जून 2012 के दूसरे अनुशेष के जरिये मूल्यांकक ने बताया है कि वास्को शहर सर्वे की पी.टी. शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे किए गए विचारधीन प्लॉट के नजदीक में कचरा संयंत्र मौजूद रहने से, बगल के एमओपीटी से संबंधित संपत्ति पर कोई दुष्प्रभाव नहीं पड़ेगा और इसलिए, विकास और उपयोग के लिए वैसी ही संभावना होगी और इसलिए, उसका मूल्यांकन भी ₹8000/m² तक माना जा सकता है।

7.2. इस प्रकार, एमओपीटी ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है कि वह मई 2012 में मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा के (मूल्यांकक द्वारा निर्धारित भूमि के कम मूल्य पर आधारित) लीज किरायों की मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 1 जून 2012 में भूमि के संशोधित उच्चतर मूल्य क्रमशः ₹ 10000/- प्रति वर्ग मीटर और ₹ 8000/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर समीक्षा करे।

8.1. जैसाकी पत्तन द्वारा प्रस्तुत भूमि उपयोगिता योजना से देखा जा सकता है, मुर्गाव हार्बर में पत्तन प्रचालन क्षेत्र गेट सं. 9 तक फैलता चला गया है। गेट सं. 9 तक का क्षेत्र, पी.टी. शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि तक लगातार चला आया है। मूल्यांकक ने दूसरे अनुशेष में बताया है कि गेट सं. 9 तक के पत्तन प्रचालन क्षेत्र का मूल्य ₹10000/m² तक विचार किया जा सकता है। तथापि, पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि के प्रसंग में ऐसा लगता है कि मूल्यांकक ने भूमि के कथित टुकड़े के साथ जुड़े हुए अन्य क्षेत्रों के मूल्य के समान मूल्य पर लाने के लिए रियर सी साइड के रिकलेमेशन की शर्त वापिस नहीं ली है। दूसरे शब्दों में, पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि के मूल्य ₹6000/m² में कोई बदलाव नहीं है। इस स्थिति में, दूसरे अनुशेष के मुताबिक, पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि को छोड़ कर मुर्गाव हार्बर स्थित भूमि का मूल्य ₹10000/m² है।

8.2. इस प्रकार, मूल्यांकक के मुताबिक, मुर्गाव हार्बर के अंदर के क्षेत्र में, दो भिन्न मूल्य प्रचलित हैं:

- | | | |
|-------|---|-----------------------|
| (i). | पी.टी.शीट सं. 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि | ₹6000/m ² |
| (ii). | उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि | ₹10000/m ² |

8.3. इसीप्रकार, हैडलैंड साडा के मामले में, मूल्यांकक ने बताया है कि वास्को शहर सर्वे की पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई विचारधीन भूमि के समीप कचरा पड़ा रहने से बगल में एमओपीटी की संपत्ति पर कोई दुष्प्रभाव नहीं पड़ता है और इसलिए (उस) भूमि का मूल्य ₹8000/m² तक विचार किया जा सकता है। तथापि, वास्को शहर सर्वे की पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि के लिए, ऐसा लगता है कि मूल्यांकक ने कचरा संयंत्र हटाने की शर्त वापिस नहीं ली है, ताकि उसे हैडलैंड साडा स्थित अन्य क्षेत्रों के मूल्य के बराबर लाया जा सके। दूसरे शब्दों में, पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई और मूल्यांकक द्वारा ₹6000/m² तक मूल्यांकित भूमि के मूल्य में कोई बदलाव नहीं है। ऐसी स्थिति में, दूसरे अनुशेष के मुताबिक, पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई हैडलैंड साडा स्थित भूमि का मूल्य ₹8000/m² है।

8.4. इस प्रकार, मूल्यांकक के मुताबिक, हैडलैंड साडा के दायरे में आने वाले क्षेत्र में, भूमि के दो भिन्न मूल्य प्रचलित हैं:

- | | | |
|-------|--|----------------------|
| (i). | पी.टी.शीट सं. 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि | ₹5000/m ² |
| (ii). | उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि | ₹8000/m ² |

8.5. उपरोक्त से, यह स्पष्ट है कि भूखंडों के दो भिन्न मूल्यों के आधार पर क्रमशः मुर्गावि हार्बर और हैडलैंड साडा के अंदर दो भिन्न किराया समुच्चय आवश्यक हैं। उस प्रकार की व्यवस्था का निम्नलिखित प्रशुल्क मदों पर प्रभाव पड़ेगा:

- (i). मुर्गावि हार्बर / वास्को-डि-गामा - खड़ी और हैडलैंड साडा पर कार्यालय भवन और अन्य संरचनाएँ संचालित करने के लिए पत्तन भूमि पर खंड - I (क) और (ख) अंतर्गत अलग अलग प्रदत्त लाइसेंस शुल्क।
- (ii). वास्को-डि-गामा खाड़ी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के प्रयोजन से फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिए प्रभार जैसकि खंड - II (1) पर प्रदत्त है।
- (iii). क्रमशः खंड- III (क) और (ख) पर मुर्गावि / वास्को-डि-गामा खाड़ी और हैडलैंड साडा के लिए प्रदत्त मार्ग अनुमति प्रभार।

8.6. मई 2012 के आदेश में उपरोक्त क्षेत्रों के लिए प्रदत्त किरायों और इस समय मूल्यांकक द्वारा भूमि के संशोधित मूल्य पर की गई प्रस्तुतियों की तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:

क्रं. सं.	किराया अनुसूची का संदर्भ और विवरण	लीज किराया ₹ प्रति 10 वर्ग मीटर प्रति कैलेंडर मास के लिए	
		मई 2012 में अनुमोदित	दिनांक 1 जून 2012 की संशोधित मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर
1.	खंड - I - कार्यालय भवन और अन्य संरचनाएँ संचालित करने के लिए पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क:		
	(क). मुर्गावि हार्बर और वास्को-डि-गामा खाड़ी.	300.00	-----
	(i) पी.टी.शीट 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि	-----	300.00
	(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	-----	500.00
	(ख). हैडलैंड साडा	250.00	-----
	(i) पी.टी.शीट 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि	-----	250.00
	(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	-----	400.00
2.	खंड - II - फोरशोर भूमि पर कब्जे के लिए प्रभार		
	(1). वास्को-डि-गामा खाड़ी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना अथवा वाणिज्यिक / गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के प्रयोजन के लिए	300.00	-----
	(i) पी.टी.शीट 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि	-----	300.00
	(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	-----	500.00

3.	खंड- III - मार्ग अनुमति प्रभार		
	(क). मुर्गाव / वास्को-डि-गामा - खाड़ी.	300.00	-----
	(i) पी.टी.शीट 7 के चाल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि	-----	300.00
	(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	-----	500.00
	(ग). हैडलैंड साडा / बोगडा	250.00	-----
	(i) पी.टी.शीट 54 के चाल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वे की गई भूमि	-----	250.00
	(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	-----	400.00

9.1. विगत में, इसके पहले जब पत्तों / निजी प्रचालकों ने इस प्राधिकरण द्वारा विगत में पारित प्रशुल्क आदेश की समीक्षा हेतु कोई प्रस्ताव दाखिल किया है, पट्टनों/निजी टर्मिनलों द्वारा इस प्रकार दाखिल किए गए समीक्षा आवेदनों पर कार्रवाई सामान्य परामर्शी प्रक्रिया का अनुसरण करते की गई है।

9.2. वर्तमान प्रकरण में, एमओपीटी ने मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा के लिए मई 2012 में अनुमोदित लीज किरायों की, मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट दिनांक 1 जून 2012 में क्रमशः ₹ 10000/m² और ₹ 8000/m² के भूमि के संशोधित उच्चतर मूल्य के आधार पर समीक्षा करने का अनुरोध किया है। संयोग से, मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा हेतु दिनांक 1 जून 2012 की मूल्यांकन रिपोर्ट के जरिये मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत संशोधित उच्चतर भूमि मूल्य क्रमशः ₹10000/m² और ₹8000/m² इसके पहले रिअर सी साइड का रिवलेशन अथवा कचरा संयंत्र को हटाया जाने के बाद मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा हेतु मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत उच्चतर मूल्य के बराबर है। दूसरे शब्दों में, मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा हेतु जनवरी 2012 में एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित लीज किराए और अब मूल्यांकक की दिनांक 1 जून 2012 की मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित लीज किराए समान है। मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा के लिए मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्य क्रमशः ₹10000/m² और ₹8000/m² के आधार पत्तन द्वारा प्रस्तुत लीज किरायों के बारे में संबंधित स्टैकहोल्डर्स को पहले से ही मालूम है।

9.3. इस समय प्रारंभ की गई कार्रवाई केवल मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा के अंदर भूमि के भिन्न भिन्न मूल्यों के आधार पर, क्रमशः मुर्गाव हार्बर और हैडलैंड साडा से संबंधित लीज किरायों को ठीक तरह से प्रदान करने के लिए है।

10. तदनुसार, शर्तों के साथ साथ, एमओपीटी के संपदा किराये प्रदान करने वाला संशोधित दरमान संलग्नक के रूप में इसके साथ जोड़ दिया गया है।

11. एमओपीटी की संपदाओं के लिए संशोधित दरमान उसी दिन से कार्यान्वित किए जाएंगे जिस दिन से दिनांक 2 मई 2012 का आदेश कार्यान्वित किया गया है और यह पांच वर्ष के लिए प्रभावी रहेगा।

टी. एस. बालासुब्रमण्यन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/143/12/असा.]

भाग-III

संपदा किराये

"सामान्य नोट:

प्रचलित दरमान / लाइसेंस शुल्क और पट्टेदारी लीज किरायों की अनुसूची में प्रदत्त सभी शर्तें /नोट्स उस सीमा तक लागू होंगे (जिस सीमा तक) ये, 13 जनवरी, 2011 को सरकार द्वारा घोषित महापत्तनों के लिये भूमि नीति 2010 में प्रदत्त शर्तों से असंगत नहीं हैं। असहमति की स्थिति में सरकार द्वारा महापत्तनों के लिये भूमिनीति 2010 में प्रदत्त शर्तें ही प्रचलित होंगी।

1. कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिये पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क :

व्यौरा	दर प्रति 10 मीटर की अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह अथवा उसका अंश। (₹.में)
कार्यालय भवन एवं अन्य संरचनाओं के लिए पत्तन भूमि पर लाइसेंस शुल्क :	
(क) मुरगाँव हार्बर और वास्को डि गामा -खाड़ी	
(i) पी.टी शीट सं.7 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि ।	300.00
(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	500.00
(ख) हैडलैंड साडा	
(i) पी.टी शीट सं.54 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि ।	250.00
(ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि	400.00
(ग) बायना	500.00
(घ) वास्को डि गामा -शहर	2500.00
(ड) डाबोलिम	300.00

नोट्स:

(क) उपरोक्त उल्लेखित क्षेत्रों में, यदि भूमि का उपयोग आवासीय प्रयोजन के लिए संरचना निर्माण के लिए किया जाना है तो बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना आवश्यक है।

(ख) एमओपीटी द्वारा भूमि के कथित भाग के समुद्र तट के पिछवाड़े (रिअर सी साइड)को रिक्लेम कर लेने के तुरंत बाद, मुरगाँव हार्बर और वास्को-डि-गामा खाड़ी में कार्यालय भवन और संरचनाएँ बनाए रखने के लिए पी.टी शीट सं.7 के चल्ता सं. 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि पर लाइसेंस शुल्क जैसा ऊपर (क) (i) पर प्रदत्त है-स्वतः ₹ 500/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।

(ग) हैडलैंड साडा के कथित भू-भाग से कचरा संयंत्र के स्थानान्तरित हो जाने के तुरंत बाद, हैडलैंड साडा स्थित कार्यालय भवनों और अन्य संरचनाओं को बनाए रखने के लिए पी.टी शीट सं.54 के चल्ता सं. 2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि का लाइसेंस शुल्क जैसा ऊपर

(ख) पर प्रदत्त है, ₹ 400/- प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।

II. अग्रवर्ती तटभूमि पर कब्जे हेतु प्रभार :

क्र.सं.	व्योरा	दर (₹.में)	इकाई
1.	वास्को डि गामा खाड़ी में लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग कार्य करने के लिए । 3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि । (ii) उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि ।	300.00 500.00	प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश
2.	वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक (डाबोलिम /चिकालिम/सान्कोअले /जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तट) लांच / बार्ज की मरम्मत का कारखाना चलाने अथवा वाणिज्यिक/ गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग चलाने के प्रयोजन के लिए ।	350.00	-वही-

नोट:- एमओपीटी द्वारा मुरगाँव हार्बर के समुद्र तट के पिछवाड़े का रिकलेमेशन कार्य पूरा कर लेने के तुरंत बाद , लांच /बार्ज मरम्मत कारखाना अथवा वाणिज्यिक/ गैर वाणिज्यिक प्रयोजन समेत कोई अन्य उद्योग संचालित करने के लिए अग्रवर्ती तटभूमि के कब्जे के लिये प्रभार, जैसा ऊपर (i) में प्रदत्त है, ₹.5000/-प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा । "

III. मार्ग अनुमति प्रभार:

क्र.सं.	व्योरा	दर प्रति 10 वर्ग मीटर या उसका अंश प्रति कैलेंडर माह या उसका अंश (₹.में)
	मार्ग-अनुमति प्रभार:	
(क)	(क)मुरगाँव /वास्को-डी-गामा खाड़ी (i)पी टी शीट सं. 7 के चल्ता सं.3 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि । (ii)उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि ।	300.00 500.00
(ख)	(ख) हेडलैंड साडा/बोगडा (i)पी टी शीट सं. 54 के चल्ता सं.2 के अंतर्गत सर्वेक्षित भूमि । (ii)उपरोक्त (i) के अलावा अन्य भूमि ।	250.00 400.00
(ग)	बायना	500.00
(घ)	वास्को डि गामा खाड़ी से आगे पत्तन सीमाओं तक, डाबोलिम /चिकालिम/सान्कोअले /जुआरी नदी का उत्तर/बेतुल तट	350.00

नोट:

1. मार्ग-अनुमति प्रभारों के प्रयोजन से, एकल पाइप लाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्रफल की गणना उन पाइपलाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर की जानी चाहिए। बहुपरतों/सतहोंवाली पाइपलाइनों के ढेरों/चट्टों के मामले में, बहु-परत वाली पाइपलाइनों के चट्टों द्वारा घेरे गए वास्तविक क्षेत्रफल पर विचार किया जाना चाहिए और अलग-अलग उपयोगकर्ताओं को उस क्षेत्र से गुजर रही उनकी पाइप लाइनों की लंबाई और व्यास के आधार पर, आनुपातिक क्षेत्र के लिए बिल जारी करना चाहिए। सड़कों, रेल लाइनों, पोत घाटों आदि के संबंध में हिस्सा बांटे गए क्षेत्रफल के बारे में विभिन्न उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्रफल के 50% का आनुपातिक बिल जारी किया जाना चाहिए। इस के लिए मानना होगा कि भूमि पर केवल मात्र इन्हीं का कब्जा नहीं है और जो कुछ उनके पास है, वह केवल मार्ग का अधिकार ही है। जहाँ तक भूमिगत पाइपों का संबंध है यह उपयोगकर्ता यह स्थापित/सिद्ध कर दें कि आर पार जाने वाली भूमिगत पाइप लाइनों के ऊपर की सतह के क्षेत्र का कब्जा व्यावहारिक रूप से उनके पास नहीं है, तो ऐसी फाइप लाइनों द्वारा घेरा गया क्षेत्र मार्ग अनुमति प्रभार के प्रयोजन से पाइप लाइन की लंबाई और व्यास के गुणनफल का 50% ही गिना जाना चाहिए।
2. एमओपीटी द्वारा मुरगाँव हार्बर में समुद्र तट के पिछवाड़े रिकलेमेशन कार्य पूरा कर लिये जाने के तुरंत वास्को-डि-गामा खाड़ी में मार्ग-अनुमति प्रभार, जैसाकि ऊपर (क) में प्रदत्त है, ₹.500/-प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेण्डर माह या उसका अंश, संशोधित हो जाएगा।
3. कचरा संयंत्र हैडलैंड साडा/ वास्को शहर से अन्यत्र स्थानान्तरित कर दिये जाने के तुरंत बाद हैडलैंड साडा / बोगडा में मार्ग-अनुमति प्रभार, जैसाकि ऊपर (ख) में प्रदत्त है, ₹.400/-प्रति 10 वर्गमीटर अथवा उसका अंश प्रति कैलेण्डर माह या उसका अंश पर, अपने आप संशोधित हो जाएगा।
4. जल क्षेत्र के लिए लाइसेंस शुल्क, उसके साथ संलग्न भूमि के लाइसेंस शुल्क के 50% पर प्रभारित किया जाएगा।
5. दरमान में प्रदत्त दरें, दरमान के क्रियान्वयन की प्रभावी तिथि से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के बाद 2% वार्षिक की दर से स्वतः ही बढ़ जाएगी और बढ़ी हुई दरों को संबंधित वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराया माना जाएगा। इस प्रकार गणना की गई दर को निकटतम पूर्ण रूपये में व्यक्त किया जाएगा।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 27th September, 2012

No. TAMP/8/2012-MOPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the application filed by the Mormugao Port Trust for review of the rentals prescribed for Mormugao Harbour and Headland Sada vide Order dated 2 May, 2012 as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/8/2012-MOPT****Mormugao Port Trust****Applicant****ORDER**

(Passed on this 8th day of August, 2012)

This Authority had passed an Order on 2 May 2012 disposing the proposal received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for revision of its estate rentals. This Order was notified in the Gazette of India on 18 May 2012 vide Gazette No.130.

2.1. In this context, the MOPT vide its letter dated 28 May 2012 has made the following submissions:

- (i). The Authority has revised the licence fees, way leave charges, charges for occupation of foreshore land based on the market value as assessed by the Land Valuer appointed by the port.
- (ii). The existing licence fees of ₹404/- and ₹321/- for the year 2012-13 for the land at Mormugao Harbour/ Vasco-da-Gama-Bay and Headland Sada respectively has been revised to ₹300/- and ₹250/- for the respective land.

The charges for occupation of foreshore land for the purpose of carrying out launch/ barge repairs at workshop or any other industry including commercial/ non-commercial purpose at Vasco-da-Gama bay has been revised to ₹300/- as against the existing charge of ₹346.49 for the year 2012-13.

The existing way leave charges of ₹300/- at Mormugao Harbour/ Vasco-da-Gama Bay for the year 2012-13 has been revised to ₹415/-.

- (iii). The Authority has introduced conditionality stating that the licence fee on Port land for office building and other structures and charges for occupation at Mormugao Harbour/ Vasco-da-Gama bay would be revised to ₹500/- per 10 square metre per calendar month immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside at Mormugao Harbour.
- (iv). Similarly, the Authority has also introduced conditionality stating that the licence fees on port land for office building and other structures and way leave charges at Headland Sada and Bogda would stand revised to ₹400/- per 10 square metre per calendar month immediately upon shifting the garbage plant from Headland Sada/ Vasco City.
- (v). In this regard, it is brought out that the Land Valuation was taken up for small area of land admeasuring 226 sq. mtrs. at Old A.O. Building, Mormugao Harbour. The condition mentioned by the land valuer about reclaiming of land applies only to that piece of land and not for the entire area in the same locality.

The Valuer in his Valuation Report has stated that the said plot is small as there is no much scope for development of plot and it was valued at ₹6,000/- per sq. mtrs. However, the value of the said plot would be ₹10,000/- per sq. mtrs. in case the plot is made larger by reclaiming or otherwise. The said plot exists at the end point on the west of Mormugao Harbour. The main operational area is now at Berth No.10 and 11 which is about 5 kms away from the said plot. The reclamation at the rear seaside of Mormugao Harbour does not affect the operational area. Therefore, rate of representative small plot away from the main operational area cannot be made applicable to the whole area.

- (vi). As regards valuation of plot at Headland Sada, the Valuer has valued the said plot at ₹5000/- per square mtr. as the site of garbage plant gives unsightly and unhygienic appearance which is depreciating the value of the plot. In case the garbage plant is shifted away from this property, the market value would be ₹8,000/- per square mtr. In this regard, it is brought out that the area coming under this zone is approximately 196.72 acres. The port hospital exists on the said plot considered for valuation. The operational area is far away i.e. about 5 to 6 kms. from the said garbage site and hence garbage does not affect this operational area. Hence the condition of garbage mentioned by the land valuer does not apply to the entire area in that zone.
- (vii). The Port Administration is consistently making efforts with the Goa Government to shift the garbage plant from the Sada locality. However, all efforts are futile. With regard to reclaiming on the rear side at Mormugao Harbour, the Port has not yet planned as the said area is falling outside the break water and reclaiming is not feasible unless one more break water is constructed at west of break water. Therefore, applying the same condition to the entire area of Mormugao Harbour and Headland Sada may not be in order.
- (viii). The Authority has reduced the existing licence fees at Mormugao Harbour by 25% and at Headland Sada by 22%. The principal activity "Estate Rental" is in deficit at 35% as per the estimates furnished to the Authority for the years 2012-13 to 2014-15. The said deficit will further increase.

2.2. In view of the above submissions, the port has requested to review the Order dated 2 May 2012 on revision of estate rentals as proposed by the port considering the deficit at 35% worked out as per the tariff fixation guidelines.

3. As stipulated in Clause 3.3.1. of the tariff guidelines of 2005, application for review of a tariff Order can be entertained provided such an application is filed within 30 days of the notification in the Gazette of India. The MOPT Order has been notified on 18 May 2012 and the MOPT has filed its application for review of its tariff Order within 30 days.

4.1. As recorded at third sub-para of paragraph no. 8(vi)(b) of the Order dated 2 May 2012, the argument put forth by MOPT for considering a higher market value of land at Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city is futuristic and would materialize only if the MOPT carries out the reclamation of the rear seaside at Mormugao Harbour and shifts the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city. Therefore, it was not felt appropriate to prescribe lease rentals based on the market values of the said lands which depended upon occurrence of certain contingencies. Hence, the lease rentals were prescribed based on the market value of the land at Mormugao Harbour at ₹6000/- per sq. mtr. and Headland Sada/ Vasco city at ₹5000/- per sq. mtr. However, MOPT was allowed to recover the lease rentals calculated on the revised market value of land at Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city as assessed by the valuer at ₹10000/- per sq. mtr. and ₹8000/- per sq. mtr. respectively as and when reclamation of the rear seaside at Mormugao Harbour and shifting the garbage plant from Headland Sada/ Vasco city are completed. An appropriate conditionality in this regard was prescribed in the Scale of Rates, so that the port need not seek the approval of the Authority once again.

4.2. It is with reference to prescription of lower rentals based on the market value of the land at Mormugao Harbour at ₹6000/- per sq. mtr. and Headland Sada/ Vasco city at ₹5000/- per sq. mtr. that the MOPT has now made a representation vide its letter dated 28 May 2012 for review.

4.3. The submissions made by MOPT during the proceedings relating to disposal of the MOPT proposal in reference had led to an impression that the portion of the land based on which the valuer has furnished the market value for the land at Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city represented the entire area of Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city for which the rentals are to be fixed. The submissions made by MOPT vide its letter dated 28 May 2012 as discussed at para 2.1 (v), (vi) and (vii) were not brought to the notice of this Authority.

4.4. If only a portion of area within the Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city will be impacted by the reclamation of the rear seaside and shifting of the garbage plant, as reported by MOPT now, it may be essential to have a correct and precise classification of area within the Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city, so as to enable prescription of differential rentals within the Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city.

4.5. Accordingly, MOPT was requested vide our letter dated 7 June 2012 to furnish a correct and precise classification of area within Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city, so as to enable prescription of differential rentals within the Mormugao Harbour and Headland Sada/ Vasco city.

5. In response, the MOPT vide its letter dated 14 June 2012 has furnished a copy of land use plan of MOPT as approved by the Board. In the Land use plan, the MOPT has marked the plots relating to Mormugao and Headland Sada.

6.1. Further, the MOPT vide its separate letter dated 14 June 2012 has made the following main submissions:

- (i). The Valuer had assessed the small pieces of land at Mormugao and Headland Sada and the market value of the respective pieces of land was determined subject to reclamation of area/ shifting of garbage.
- (ii). The adjoining land at Headland Sada/ Bogda are not affected due to presence of garbage near plot of land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no. 54 of Vasco City Survey. Similarly, the port operational area at Mormugao Harbour/ Vasco bay is far away from the subject plot of land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7.
- (iii). As per the Valuation certificate dated 1 June 2012 submitted by the Valuer appointed by the Port, the valuer has certified that the adjoining land is having same potential for development and use and therefore, its value can be taken as the revised value of ₹10000/- per sq.m and ₹8000/- per sq.m in respect of land at Mormugao Harbour/ Vasco bay and Headland Sada/ Bogda respectively.

6.2. The MOPT under cover of its letter dated 14 June 2012 has also furnished copies of the Valuation Certificate dated 1 June 2012 furnished by the approved Valuer. The Valuation Report in respect of the said lands as furnished by MOPT now, are reproduced below:

- (i). Regarding Mormugao Harbour:

"Referring to Addendum to Valuation Report no. RPS/27/2011/960 dated 16/07/2011, the revised value mentioned under para (3) of Part II Valuation is ₹10000/m². It is given to understand that the adjoining PORT operation area upto Gate no. 9 is in continuity to the subject plot of land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 and therefore, its value can be taken the same as the revised value of ₹10000/m² of the subject property of the above referred report subject to other features such as size, shape remaining almost same."

- (ii). Regarding Headland Sada:

"Referring to Addendum to Valuation Report no. RPS/27/2011/959 dated 16/07/2011, the revised value mentioned under para (2) of Part II Valuation is ₹8000/m². It is given to understand that the adjoining property in the neighborhood belonging to MPT is not affected by the presence of Garbage near to the subject plot of land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 of Vasco city Survey and therefore will have the same potential for development and use and therefore, its value can be taken the same as the revised value of ₹8000/m² of the subject property of the above referred report subject to other features such as size, shape remaining almost same."

6.3. Therefore, the MOPT in its letter dated 14 June 2012 has requested to consider the Valuation Certificate submitted by the Valuer and has requested to review the order of revision of 'Estate Rentals'.

7.1. In this regard, it may be relevant to mention the following:

(i). Regarding Mormugao Harbour:

At the time of fixing lease rentals for the Mormugao Harbour in May 2012, the MOPT had furnished the Valuation Report of the approved Valuer relating to the Mormugao Harbour.

As seen from the Valuation Report then furnished by the Valuer, the Valuer had furnished the valuation for Mormugao Harbour, based on the property surveyed under Chalta no.3 of P.T Sheet no.7. On the ground that the said plot was small in area and there was no much scope for developing the plot, the Valuer had valued the plot at ₹6000/m².

However, in an Addendum to the Valuation report, the Valuer has stated that there is scope for reclaiming the rear sea side and thereby making the plot larger in which case the plot will have greater potentiality for development or for fetching higher returns. Therefore, the Valuer had valued the area at Mormugao Harbour at ₹10000/m², if the plot is made larger by reclamation.

Now, the Valuer by another Addendum dated 1 June 2012 has stated that the adjoining Port operation area upto Gate no. 9 is in continuity to the subject plot of land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 and therefore, its value can be taken the same as the revised value of ₹10000/m².

(ii). Regarding Headland Sada:

At the time of fixing lease rentals for the Headland Sada in May 2012, the MOPT had furnished the Valuation Report of the approved Valuer relating to the Headland Sada.

As seen from the Valuation Report then furnished by the Valuer, the Valuer had furnished the valuation for Headland Sada, based on the property surveyed under Chalta no.2 of P.T Sheet no.54 of Vasco city Survey. On the ground that the area gives a very unsightly and unhygienic appearance due to the garbage plant, the Valuer had valued the plot at ₹5000/m².

However, in an Addendum to the Valuation report, the Valuer has stated that if the garbage plant is shifted, the value will appreciate. Therefore, the Valuer had valued the area at Headland Sada at ₹5000/m² in the present situation and ₹8000/m² if the garbage plant is shifted.

Now, the Valuer by another Addendum dated 1 June 2012 has stated that the adjoining property in the neighborhood belonging to MOPT is not affected by the presence of Garbage near to the subject plot of land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 of Vasco city Survey and therefore will have the same potential for development and use and therefore, its value can be taken as ₹8000/m².

7.2. Thus, the MOPT now submitted to this Authority to review the lease rentals approved in May 2012 for Mormugao Harbour and Headland Sada (which was based on lower value of land as assessed by the Valuer), based on the revised higher value of land as furnished by the Valuer in the Valuation Report dated 1 June 2012 at ₹10000/m² and ₹8000/m² respectively.

8.1. As can be seen from the Land Use Plan furnished by the port, the port operational area in Mormugao Harbour extends upto Gate no. 9. The area upto Gate no. 9 is in continuity to the land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7. The Valuer has stated in the second Addendum that the value for the port operation area upto Gate no. 9 can be considered at

₹10000/m². However, for the land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7, the Valuer does not seem to have withdrawn the condition of reclaiming the rear sea side to bring it at par with the value of the other area in continuation of the said piece of land. In other words, there is no change to the value of land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 valued at ₹6000/m². That being so, as per the second Addendum, the value of land in Mormugao Harbour other than the land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 is ₹10000/m².

8.2. Thus, as per the Valuer, within the area covered under Mormugao Harbour, two different value of land prevail:

- | | | |
|-------|--|-----------------------|
| (i). | Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 | ₹6000/m ² |
| (ii). | Land other than at (i) above | ₹10000/m ² |

8.3. Similarly, incase of Headland Sada, the Valuer has stated that the property in the neighborhood belonging to MOPT is not affected by the presence of Garbage near to the subject plot of land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 of Vasco city Survey and hence value of the land can be considered at ₹8000/m². However, for the land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no. 54 of Vasco city survey, the Valuer does not seem to have withdrawn the condition of shifting of the garbage plant, so as to bring it at par with the value of the other area in Headland Sada. In other words, there is no change to the value of the land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 valued by the valuer at ₹5000/m². That being so, as per the second Addendum, the value of land at Headland Sada surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 is ₹8000/m².

8.4. Thus, as per the Valuer, within the area covered under Headland Sada, two different value of land prevail:

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| (i). | Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 | ₹5000/m ² |
| (ii). | Land other than at (i) above | ₹8000/m ² |

8.5. From the above, it is evident that there needs to be two different set of rentals within the Mormugao Harbour and Headland Sada respectively, based on the two different value of lands. Such an arrangement would have an impact on the following tariff items:

- (i). Licence fee on Port land for maintaining office buildings and other structures at Mormugao Harbour/ Vasco Da Gama – Bay and Head Land Sada prescribed under Section – I (a) and (b) respectively.
- (ii). Charges for occupation of foreshore land for the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay as prescribed at Section - II (1).
- (iii). Way leave charges prescribed for Mormugao/ Vasco da Gama Bay and Head Land Sada/ Bogda at Section – III (a) and (b) respectively.

8.6. A comparative position of the rentals prescribed for the above mentioned areas as in the Order of May 2012 and that based on the revised value of land now furnished by the Valuer is given below:

Sl. No.	Reference to Rent Schedule and Description	Lease rentals in ₹ per 10 sq.m. or per calendar month	
		Approved in May 2012	Based on revised Valuation Report dated 1 June 2012
1.	Section – I - Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:		
	(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay.	300.00	-----
	(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	-----	300.00
	(ii) Land other than at (i) above	-----	500.00

	(b). Head Land Sada	250.00	-----
	(i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	-----	250.00
	(ii) Land other than at (i) above	-----	400.00
2.	Section – II - Charges for occupation of foreshore land		
	(1). For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay.	300.00	-----
	(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	-----	300.00
	(ii) Land other than at (i) above	-----	500.00
3.	Section – III - Way leave charges		
	(a). Mormugao/ Vasco Da Gama - Bay.	300.00	-----
	(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	-----	300.00
	(ii) Land other than at (i) above	-----	500.00
	(b). Head Land Sada/ Bogda	250.00	-----
	(i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	-----	250.00
	(ii) Land other than at (i) above	-----	400.00

9.1. In the past, when the ports/ private terminals have filed a proposal for review of the tariff Order passed by the Authority earlier, the review application so filed by the ports/ private terminals have been processed following the usual consultation process.

9.2. In the instant case, the MOPT has requested for review of the lease rentals approved in May 2012 for Mormugao Harbour and Headland Sada based on the revised higher value of land as furnished by the Valuer in the Valuation Report dated 1 June 2012 at ₹10000/m² and ₹8000/m² respectively. Incidentally, the revised higher value of land as furnished by the Valuer for Mormugao Harbour and Headland Sada at ₹10000/m² and ₹8000/m² respectively in the Valuation Report dated 1 June 2012 is the same higher value of land as furnished by the Valuer earlier for Mormugao Harbour and Headland Sada, if the rear sea side would be reclaimed or the garbage plant would be shifted respectively. In other words, the lease rentals proposed by MOPT in January 2012 and the lease rentals now based on the Valuation Report of the Valuer as on 1 June 2012 in case of Mormugao Harbour and Headland Sada would be the same. The relevant stakeholders are already aware of the lease rentals proposed by the port for Mormugao Harbour and Headland Sada based on the value of land as furnished by the Valuer at ₹10000/m² and ₹8000/m² respectively.

9.3. The exercise now undertaken is to only correctly prescribe lease rental relating to Mormugao Harbour and Headland Sada respectively based on the differential value of land within the Mormugao Harbour and Headland Sada. Therefore, the consultation process was not felt necessary.

10. Accordingly, the revised Scale of Rates prescribing estate rentals of MOPT alongwith the conditionalities is attached as Annex.

11. The revised Scale of Rates for the estates of MOPT shall come into effect from the effective date from when the tariff Order dated 2 May 2012 is implementable and will be in force for a period of five years.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)
[ADVT. III/4/143/12/Exty.]

37486E/12-5

Annex**Part – III
Estate Rentals****"General Note:**

All the conditions/ notes prescribed in the existing Scale of Rates/ Schedule of License Fees and Lease Rentals shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy for Major Ports 2010 announced by the Government on 13 January 2011. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy for Major Ports 2010 shall prevail.

I. LICENSE FEE ON PORT LAND FOR OFFICE BUILDING AND OTHER STRUCTURES:

Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
Licence fee on Port land for maintaining office bldgs. and other structures at:	
(a). Mormugao Harbour and Vasco Da Gama - Bay.	
(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	300.00
(ii) Land other than at (i) above	500.00
(b). Head Land Sada	
(i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	250.00
(ii) Land other than at (i) above	400.00
(c). Baina	500.00
(d). Vasco Da Gama - City	2500.00
(e). Dabolim	300.00

- Notes:** (a). The approval of the Board is to be obtained in case the land is used for building structures for residential purpose, in the above mentioned areas.
- (b). The Licence fee on land surveyed under Chalta no.3 of P.T Sheet no.7 for maintaining office building and other structures at Mormugao Harbour and Vasco Da Gama – Bay as prescribed at (a)(i) would stand revised automatically to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside of the said portion of land.
- (c). The Licence fee on land surveyed under Chalta no.2 of P.T Sheet no.54 for maintaining office building and other structures at Headland Sada as prescribed at (b) (i) above would stand revised to ₹400/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon shifting of the garbage plant from the said portion of land.

II. CHARGES FOR OCCUPATION OF FORESHORELAND:

Sr. No.	Description	Rate (in ₹)	Unit
1.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay. (i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 (ii) Land other than at (i) above	300.00 500.00	Per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof.
2.	For the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose beyond Vasco Da Gama bay upto the port limits (Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore).	350.00	- do -

Note: The charges for occupation of Foreshore land for the purpose of carrying out launch/ barge repairs workshop or any other industry including Commercial/ Non-Commercial purpose at Vasco Da Gama bay as prescribed at (1) above would stand revised to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside at Mormugao Harbour.

III. WAY LEAVE CHARGES:

Sr. No.	Description	Rate per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof (in ₹)
	Way leave charges at:	
(a).	(a). Mormugao/ Vasco Da Gama - Bay.	
	(i) Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7	300.00
	(ii) Land other than at (i) above	500.00
(b).	(b). Head Land Sada/ Bogda	
	(i) Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54	250.00
	(ii) Land other than at (i) above	400.00
(c).	Baina	500.00
(d).	Beyond Vasco Bay upto Port limit, Dabolim/ Chicalim/ Sancoale/ North of Zuari River/ Betul Foreshore	350.00

Note:

- For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. Incase of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of the concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- The way leave charges at Land surveyed under Chalta no. 3 of P.T Sheet no.7 as prescribed at (a)(i) above would stand revised to ₹500/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately upon the MOPT reclaiming the rear seaside of the said portion of land.
- The way leave charges at Land surveyed under Chalta no. 2 of P.T Sheet no.54 as prescribed at (b)(i) above would stand revised automatically to ₹400/- per 10 sqm. or part thereof per calendar month or part thereof, immediately shifting of the garbage plant from the said portion of land.
- The Licence Fees for water area shall be charged 50% of the licence fee of abutting land.
- The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee.
